



Asemakaavan muutos 002415, 13 Vapaala / Piikkirinne 3 / TLA

VD/5265/10.02.04.00/2019

TLA/TKA/MKU

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat hakee Piikkirinne 3:n rakentamattomalle pysäköintitontille kahdeksankerroksisen kerrostalon kaavoittamista, yhteensä 1 600 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13082, kaupunginosassa 13 Vapaala.

Alue sijaitsee osoitteessa Piikkirinne 3.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1. Tontti sijaitsee keskustatoimintojen alakeskuksessa c.

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat hakee Rajatorpassa keskeisen, mutta rakentamattoman, pysäköintitontin kaavoittamista kerrostalotontiksi. Tontti on ollut rakentamatta 42 vuotta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on autopaikkojen korttelialuetta AP.

Tontti on rakentamatonta sekametsää, jossa kasvaa vaahteroita, koivuja, haapoja ja pihlajia. Tontti sijaitsee Rajatorpan keskeisessä risteyksessä, noin 1,5 metriä Nuijatietä alempana. Tontin vieressä on Nuijapuisto, vastapäätä on ostoskeskus. Tonttiliittymä järjestyy Piikkirinteeltä.

Asemakaavamuutoksessa tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jonka rakennusoikeudeksi tulee 1 600 k-m². Tontin pinta-ala on 1 277 m², jolloin tonttitehokkuus on $e = 1,25$. Lisäksi tulee toteuttaa 40–80 m² liiketilaa. Suurin kerrosluku on kahdeksan (VIII), mikä korostaa keskeistä risteystä. Ullakolle saa sijoittaa saunaosaston. Pihalle maan tasoon mahtuu 16 ap (1 ap / 100 k-m²).

Rakennus sijoittuu Rajatorpan ruutukaavaan nähden hieman vinoon, jolloin asunnoista ei katsota suoraan toisiin asuntoihin. Asetelma merkitsee Rajatorpan keskeisen risteyksen, korostaa sitä ja jättää väljän yhteyden Nuijapuistoon.

Rakennuksen julkisivun tulee olla pääosin valkoinen, paitsi liiketilaosuuden väriltään tumma.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 6.2.2020 ja tarkistettu 16.3.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja Vantaan asukaslehdessä.



Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Kaavatilaisuus 18.3.2020 peruttiin koronapandemian vuoksi.

Mielipiteitä saatiin 14 kpl, joista asukkailta 8 kpl.

Niissä vastustettiin tontin rakentamista, talon korkeutta, sijoitusta ja pysäköintipaikkojen määrää sekä katupysäköinnin (2 ap) vähenemistä tonttiliittymän vuoksi. Katutasoon toivottiin liiketilaa.

- Rakennus korostaa Rajatorpan keskustaa. Pysäköintipaikkojen määrää on lisätty 2 ap. Katutasoon on osoitettu liiketilaa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu Vantaan kaupungin maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 1 600 k-m2.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.4.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002415, 13 Vapaala / Piikkirinne 3
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen teki seuraavan palautusesityksen: "Esitän kaavan palauttamista valmisteltavaksi niin, että täydennysrakentaminen toteutetaan alueen arkkitehtuuri paremmin huomioon ottaen, ja lisäksi rakennuksen korkeutta tulisi madaltaa. Parkkipaikkojen riittävyyteen tulisi kiinnittää huomiota." Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.5. – 18.6.2020. Tällöin jätettiin yksi muistutus, jossa yksityishenkilö muistutti rakennuksen korkeudesta ja pysäköintipaikoista. Toinen muistutus on myöhästynyt eikä sitä tutkita.

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 päätti oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei tarvittu.

Tarkistukset

Kaavaan on laajennettu pysäköintialuetta ja tarkistettu parvekemääräystä.

Myös kaavaselistusta on tarkistettu.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 8.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002415, 13 Vapaala / Piikkirinne 3

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen teki seuraavan palautusesityksen: "Esitän kaavan palauttamista valmisteltavaksi niin, että täydennysrakentaminen toteutetaan alueen arkkitehtuuri paremmin huomioon ottaen, ja lisäksi rakennuksen korkeutta tulisi madaltaa. Parkkipaikkojen riittävyyteen tulisi kiinnittää huomiota." Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 8.9.2020
- Muistutukset ja vastineet 8.9.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi